Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2018

Wer baut fertig ?

Die Verpflichtung der ETG zur plangerechten Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums

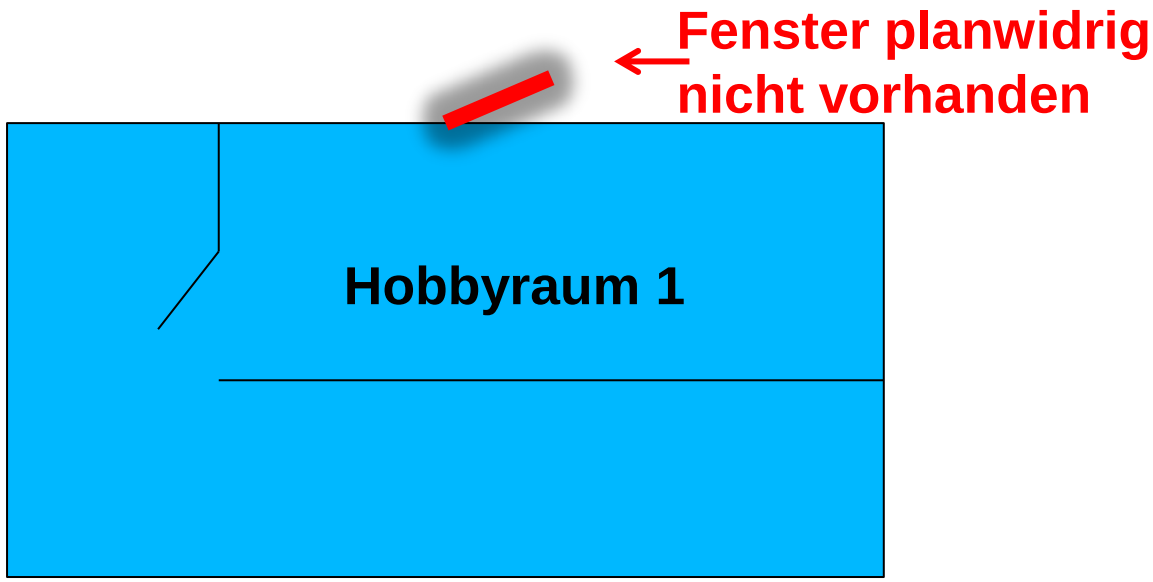
Uwe Wanderer
Rechtsanwalt

Wanderer und Partner

I Ausgangssachverhalte

Wanderer und Partner

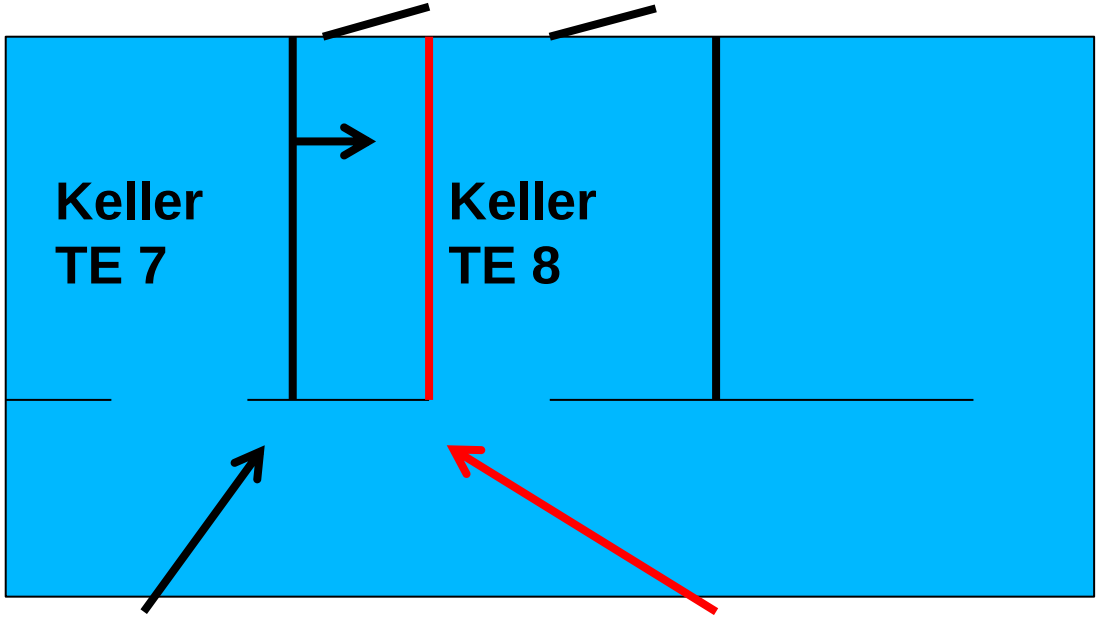
1 Der Bauträger errichtet in einem als Sondereigentum ausgewiesenen Hobbyraum kein im Aufteilungsplan eingezeichnetes Fenster, was der jetzige Nacherwerber 10 Jahre später verlangt.



Aufteilungsplan KG

Wanderer und Partner

2 Beim Bau des Kellergeschosses wurde von den dem Aufteilungsplan zugrunde liegenden Bauplänen abgewichen, um durch Verschiebung der Trennwand einen Fensterzugang für den innenliegenden Kellerraum Nr. 7 zu schaffen. Der heutige Eigentümer des TE 8 verlangt von der ETG, den Kellerraum in den aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Grenzen herzustellen *(BGH, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14 -)*



Aufteilungsplan KG

Trennwand Aufteilungsplan

Bauseits errichtete Trennwand

Wanderer und Partner

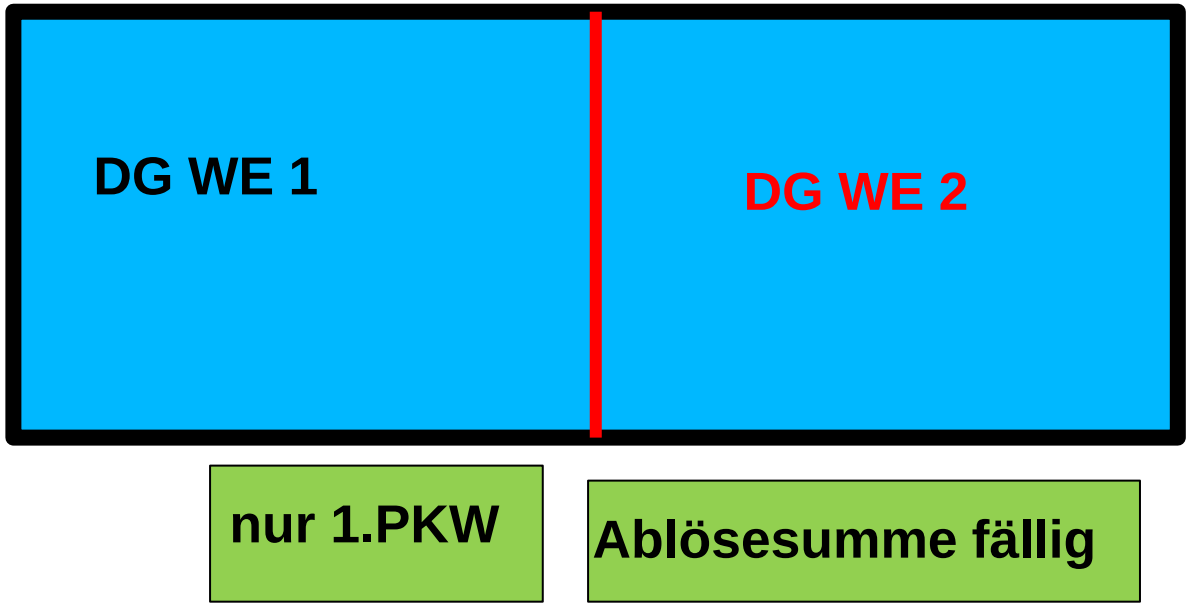
3 Der Kläger hat eine Dachgeschosswohnung erworben, die vor Aufteilung mit der daneben liegenden Wohnung zu einer Einheit verbunden war . Aufgrund der Trennung der Wohnungen im Zuge der Aufteilung verfügt die Wohnung der Kläger nicht mehr über einen zweiten Rettungsweg, den er von der ETG verlangt **(***BGH, Urteil vom 27. April 2012 - V ZR 177/11***)**

Aufteilungsplan DG

Wanderer und Partner

4 Die beiden im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungen sind in der 1968 erteilten Baugenehmigung als eine Wohneinheit erfasst. Die Wohnung wurde im Rahmen der Teilungserklärung durch den Bauträger geteilt und an die Klägerin veräußert; sie verlangt von der ETG die Zahlung der vom Bauamt geforderten Stellplatzablösesumme für den fehlenden 2. Stellplatz *(BGH, Urteil vom 26. Februar 2016 - V ZR 250/14 -)*

Geplant und gebaut als 1 Wohnung



Im Zuge der TE geteilt

Wanderer und Partner

5 Nach der TE besteht Sondereigentum

- **an der in der TE mit Nr. K2 bezeichneten, „*nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Souterrain*“**
- im Aufteilungsplan werden die Räume jeweils als „*Kellerraum*“ bezeichnet
- bauordnungsrechtlich sind die Räume in den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Plänen als „*Kellerraum*“ bezeichnet
- der Kläger beantragt Jahre später eine bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung, um K2 als Aufenthaltsraum (Büro) zu nutzen. Nach dem hierzu eingereichten Brandschutznachweis muss ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden, was er von der ETG verlangt *(BGH, Urteil vom 23.Juni 2017 - V ZR 102/16 -)*

Baugenehmigung, Aufteilungsplan und damalige tatsächliche Nutzung:

TE K2

„Kellerraum“

heute beantragt bei Bauamt: „Büronutzung“

erforderlich: 2. Fluchtweg

Wanderer und Partner

II Anspruchsgrundlage / Grundsätze

Wanderer und Partner

- **Woraus kann sich ein Anspruch auf die Maßnahmen herleiten?**

- Regeln der baulichen Veränderungen, § 22 Abs. 1 WEG
- Regeln der Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Abs. 2 WEG
- Regeln der Instandhaltung und Instandsetzung, § 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Ziff. 2 WEG / modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG

Wanderer und Partner

- Bauliche Veränderungen, § 22 Abs. 1 WEG

§ 22 WEG
Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Wanderer und Partner

- Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Abs. 2 WEG

§ 22 WEG
Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

- Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, § 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Ziff. 2 WEG / modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG

§ 21 WEG
Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

Wanderer und Partner

➢ Definition der Instandhaltung / Instandsetzung des GemE

- **Grundsatz:** Erhaltung des bestehenden oder Wiederherstellung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustandes durch pflegende, erhaltende oder vorsorgende Maßnahmen bzw. Reparatur oder Ersatzbeschaffung
- Jeder Eigentümer hat hierauf einen **Anspruch**
- Der Anspruch unterliegt **keiner Verjährung**
- **Aber:** begehrte Maßnahmen betreffen keinen *„bestehenden“* oder *„ursprünglich vorhandenen“* ordnungsgemäßen Zustand

Wanderer und Partner

- **In Erweiterung hierzu**: Maßnahmen der **erstmaligen Herstellung** eines ordnungsmäßigen und planmäßigen Zustands des GemE

- Vergleichsmaßstab für den planmäßigen Zustand sind

– Teilungserklärung /Gemeinschaftsordnung

– Aufteilungsplan und Baupläne

– Baubeschreibung

Wanderer und Partner

- **In Erweiterung hierzu**: Maßnahmen zur Anpassung des GemE an **öffentlich-rechtliche Vorschriften**

- Unerheblich, ob diese schon zum Zeitpunkt der Aufteilung bestanden oder erst danach in Kraft getreten sind, zB:

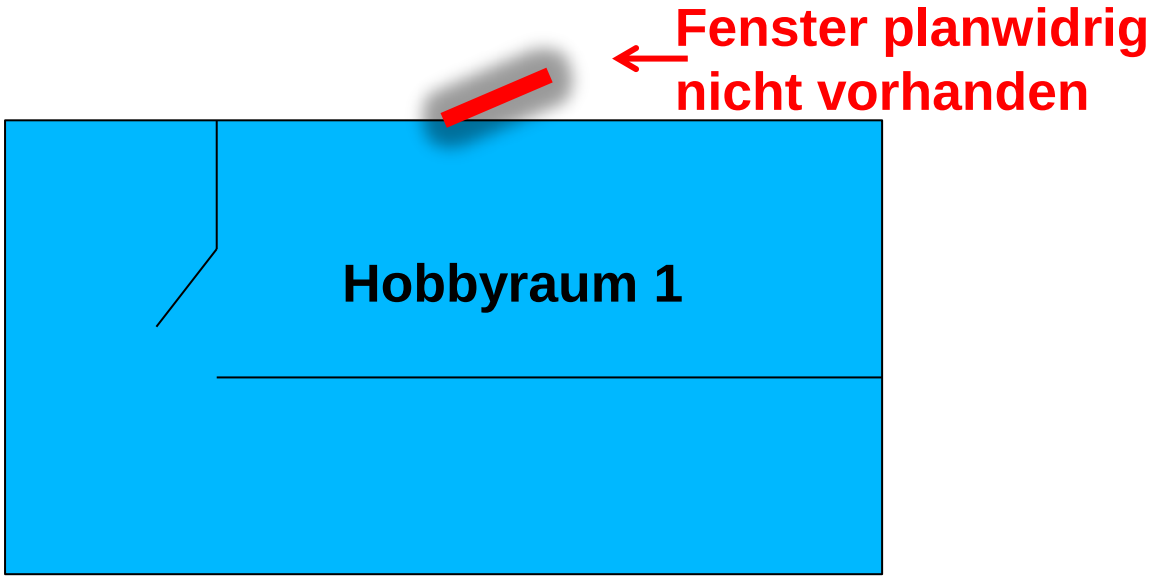
– EnEV

– WärmeschutzVO

– Bauordnungsrecht

Wanderer und Partner

➢ **Lösung Fall 1:**

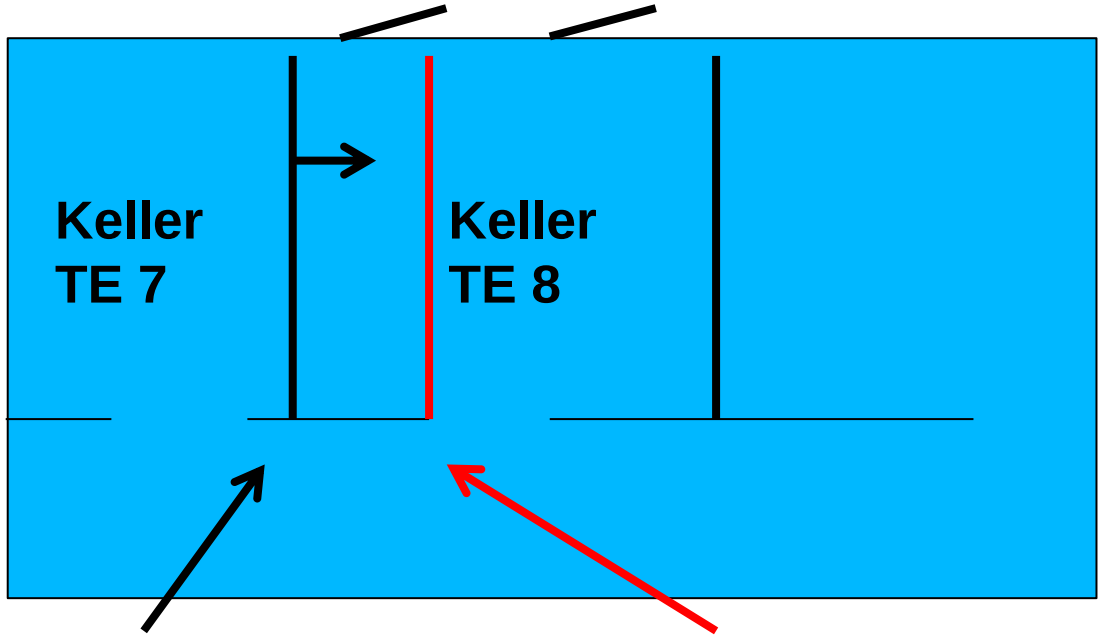


Aufteilungsplan KG

- **Die ETG ist zur Umsetzung der Baumaßnahmen verpflichtet**
- erstmaligen Herstellung eines planmäßigen Zustands

Wanderer und Partner

➢ **Lösung Fall 2:**



Aufteilungsplan KG

Trennwand Aufteilungsplan

Bauseits errichtete Trennwand

- **Die ETG ist zur Umsetzung der Baumaßnahmen verpflichtet**
- erstmaligen Herstellung eines planmäßigen Zustands

Wanderer und Partner

➢ **Lösung Fall 3** :

Geplant und gebaut als 1 Wohnung

Im Zuge der TE geteilt

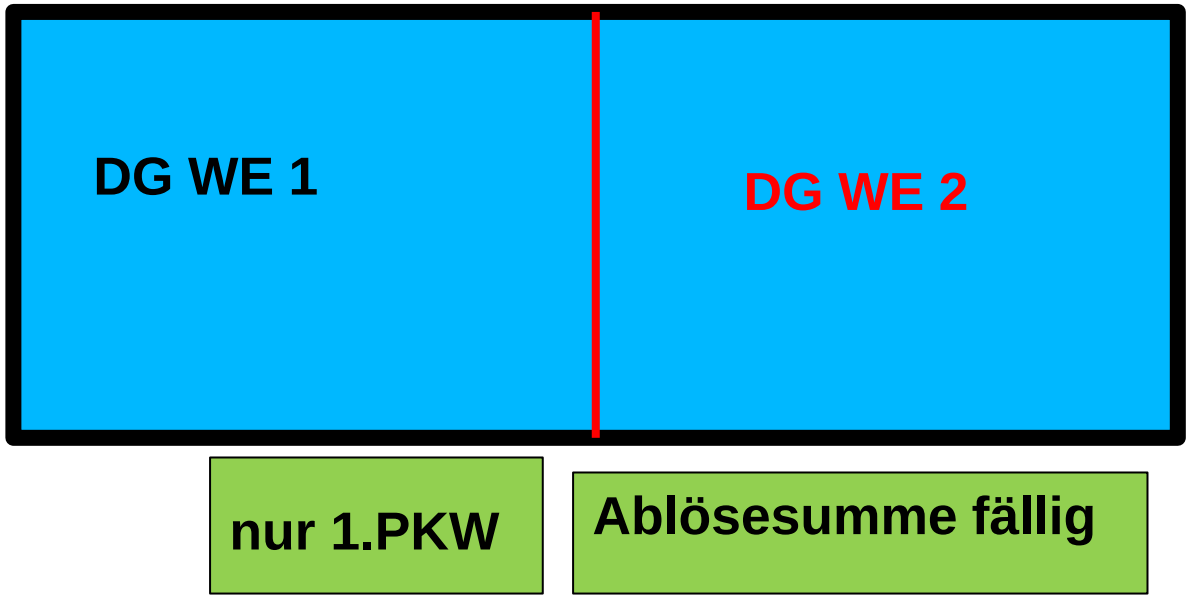
Aufteilungsplan DG

- **Die ETG ist zur Umsetzung der Baumaßnahmen verpflichtet**
- Anpassung des GemE an öffentlich-rechtliche Vorschriften

Wanderer und Partner

➢ **Lösung Fall 4** :

Geplant und gebaut als 1 Wohnung



Im Zuge der TE geteilt

- **Die ETG ist zur Umsetzung der Baumaßnahmen verpflichtet**
- Anpassung des GemE an öffentlich-rechtliche Vorschriften

Wanderer und Partner

- **Problem Fall 5:** zum Zeitpunkt der Errichtung und Aufteilung waren die Souterrainräume als Keller ausgewiesen und genutzt, also baurechtlich und wohnungseigentumsrechtlich legal

- Erst die spätere Umplanung/Umnutzung des neuen Eigentümers schafft die Notwendigkeit für einen zweiten Fluchtweg

Baugenehmigung, Aufteilungsplan und damalige tatsächliche Nutzung:

TE K2

„Kellerraum“

heute beantragt bei Bauamt: „Büronutzung“

erforderlich: 2. Fluchtweg

Wanderer und Partner

- **Lösung Fall 5**: **Die ETG ist zur Umsetzung der Baumaßnahmen verpflichtet**, denn

- Bezeichnung "Teileigentum" lässt jede gewerbliche Nutzung zu, auch eine Büronutzung, die bauordnungsrechtlich nur in Aufenthaltsräumen vorgenommen werden darf

– Die Zweckbestimmung der Einheiten ergibt sich aus den jeweiligen Grundbüchern und der dort in Bezug genommenen Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung

– Angaben in dem Aufteilungsplan kommt allenfalls nachrangige Bedeutung zu

Wanderer und Partner

- Es gehört (vorbehaltlich weiterer vereinbarter Nutzungsbeschränkungen) zu dem plangerechten Zustand einer Teileigentumseinheit, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt sind;

– dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wie die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungswegs entsprechen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung

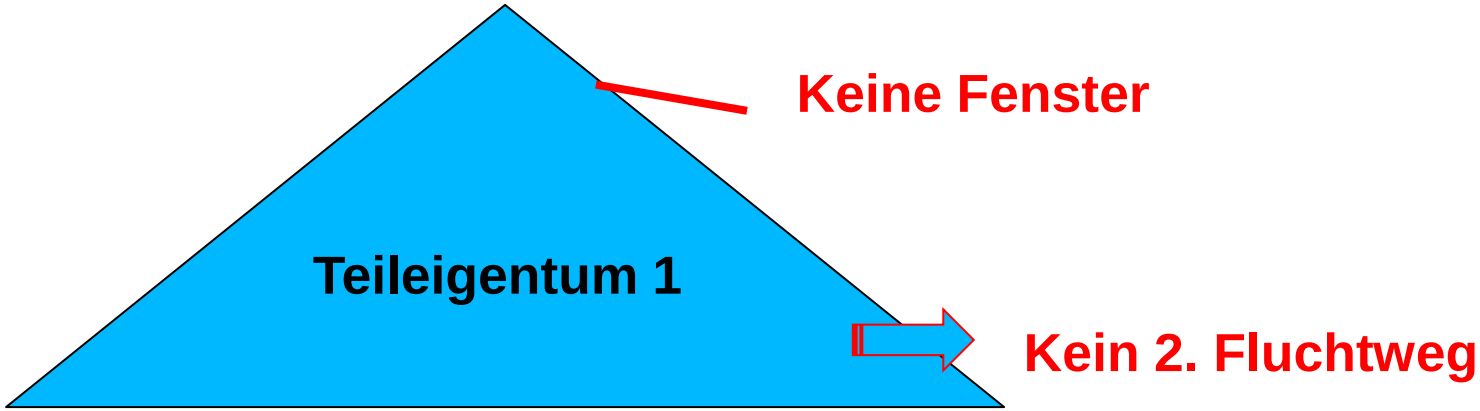
– und können von einzelnen Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 4 WEG beansprucht werden.

Wanderer und Partner

III Denksportaufgaben

Wanderer und Partner

- **Was ist in dem Fall, im dem ein fensterloser Dachrohling in der TE als „Teileigentum“ ohne weitere Nutzungsbegrenzung bezeichnet ist und der bislang nur als Abstellraum, jetzt aber als Büro genutzt werden soll?**

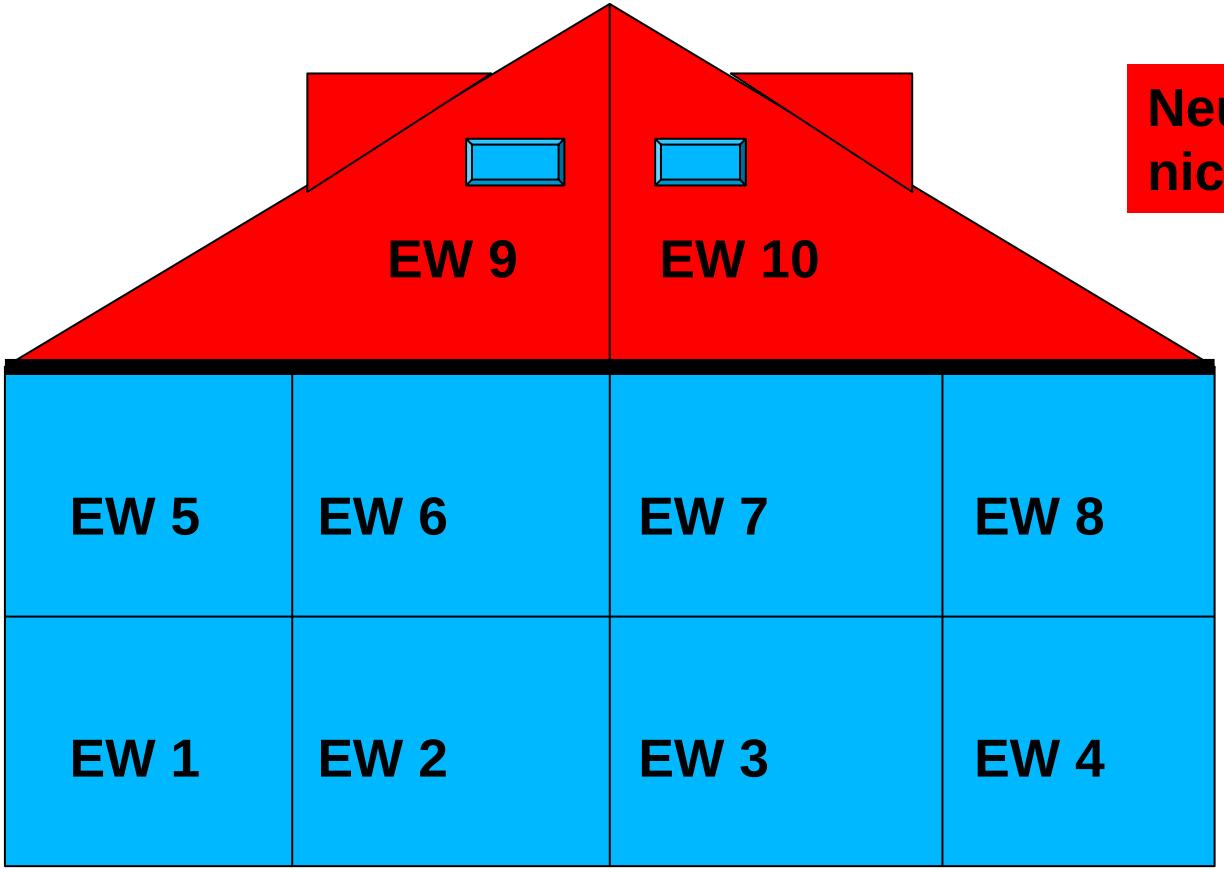


- wer ist für den zweiten Fluchtweg zuständig, wenn hierzu nicht besonderes geregelt ist?

- wer ist für die nach der Bauordnung erforderliche Belichtung/Belüftung zuständig (§ 47 (2) BauO Bln), wenn hierzu nicht besonderes geregelt ist?

Wanderer und Partner

- **Was ist in dem Fall, in dem die TE bereits Sondereigentum an weiteren Wohnungen auf Grundlage einer AB nebst Aufteilungsplänen (gebucht auf entsprechenden Wohnungsgrundbuch-Blättern) im derzeit noch nicht aufgestocktem Dach bildet ?**



Neubau EW 9 und 10 noch nicht errichtet

Bestand: EW 1-8 errichtet

- Wer ist für die Errichtung des GE zuständig, wenn hierzu nichts geregelt ist?

Wanderer und Partner

Merke:

Der mit Wohnungseigentum Befasste ist nicht wirklich dumm, er hat nur häufig sehr viel Pech beim Nachdenken *(frei nach – Ekel - Alfred Tetzlaff)*

Wanderer und Partner

DANKE !